



چرا پتانسیل‌های زمین‌شناسی

به قدرت اقتصادی بدل نمی‌شود؟

جغرافیای ایران، گنجینه‌ای از ذخایر معدنی ارزشمند را در دل خود جای داده است؛ پتانسیلی که قاعدتاً باید این کشور را به یکی از بازیگران کلیدی در عرصه معادن جهانی تبدیل می‌کرد. با این حال، واقعیت اقتصادی این صنعت با ظرفیت بالقوه آن فاصله دارد. ریشه این تناقض را نه در کمبود منابع، بلکه باید در معماری و ساختار حاکم بر این بخش جست‌وجو کرد. سیاستگذاری‌های دهمه‌های گذشته که بر توزیع گسترده مجوزها متمرکز بود، ناخواسته به خلق یک «وزايبک ناکارآمد» از صدها بنگاه کوچک و منفرد منجر شده است. این چشم‌انداز تکه‌تکه که در آن از شرکت‌های بزرگ و یکپارچه با مقیاس جهانی خبری نیست، به پاشنه آشیل صنعت معدن ایران بدل گشته و توان رقابتی و بهره‌وری آن را به شدت تحلیل برده است.

عواقب یک ساختار از هم گسیخته

سیاست توزیع مجوزها، بدون توجه به منطق اقتصادی حاکم بر صنعت معدن، مجموعه‌ای از آسیب‌های ساختاری را به این بخش تحمیل کرده است که مهم‌ترین آنها عبارتند از:
اسارت در هزینه‌های بالا: در دنیای معدن، یک اصل بنیادین وجود دارد، رابطه معکوس و قدرتمند میان حجم تولید و هزینه واحد. شرکت‌های بزرگ با سرمایه‌گذاری در ناوگان عظیم ماشین‌آلات و زیرساخت‌های لجستیکی، هزینه‌های استخراج و حمل‌رأیه حداقل می‌رسانند. در ایران، بنگاه‌های کوچک به دلیل محدودیت مقیاس با هزینه‌های تمام‌شده‌ای به مراتب بالاتر از رقبای بین‌المللی خود فعالیت می‌کنند. این ضعف ذاتی، آنها را از گردونه رقابت در بازارهای جهانی خارج کرده و به بازیگرانی حاشیه‌ای و آسیب‌پذیر تبدیل می‌کند.
زنجیره ارزشی که هرگز کامل نشد: صنایع مادر کشور، مانند فولاد و پتروشیمی، برای تضمین پایداری تولید و رقابت‌پذیری خود به جریان مستمر، حجیم و باکیفیت از مواد اولیه معدنی نیازمندند. ساختار جزیره‌ای و پراکنده معادن کشور، امکان برنامه‌ریزی بلندمدت و تأمین خوراک مطمئن را از این صنایع سلب کرده است. این گسست در زنجیره ارزش، نه تنها مانع هم‌افزایی میان بخش معدن و صنعت می‌شود، بلکه تأمین تأمین مواد اولیه، استراتژیک کشور را نیز با چالش مواجه می‌سازد.

تخریب خاموش ذخایر ملی: منطق اقتصادی یک بهره‌بردار کوچک، بقا در کوتاه‌مدت است. این منطق ایجاب می‌کند که تنها ارگه‌های پرعیار و در دسترس یک معدن استخراج شود و بخش‌های کم‌عیارتر که استخراج‌شان نیازمند فناوری و سرمایه بیشتر است، رها شوند. این پدیده که به «استخراج گرینشی» معروف است، در عمل به معنای نابودی دائمی بخش بزرگی از ذخایر معدنی کشور و هدررفت ثروتی است که به نسل‌های آینده تعلق دارد.

درس‌هایی برای معدن

در مقابل این تصویر پرآکنده، کشورهای پیشتاز معدنی جهان مانند استرالیا و برزیل، مسیر کاملاً متفاوت را پیموده‌اند. صنعت معدن در این کشورها از سوی چند شرکت بین‌المللی هدایت می‌شود که عملیات آنها در مقیاس جهانی تعریف می‌شود.

مزیت‌های این مدل، فراتر از کاهش هزینه‌هاست:

قدرت سرمایه‌گذاری تحول آفرین: این شرکت‌ها توانایی آن را دارند که میلیاردها دلار در پروژه‌های زیربنایی مانند احداث خطوط ریلی و بنادر اختصاصی سرمایه‌گذاری کنند؛ امری که نه تنها عملیات خودشان را تسهیل می‌کند، بلکه به توسعه منطقه‌ای نیز جان می‌بخشد.
ثبات و پیش‌بینی‌پذیری بازار: این شرکت‌ها با انعقاد قراردادهای تأمین خوراک ۲۰ تا ۳۰ ساله با مشتریان بزرگ جهانی، ثبات بلندمدت را برای خود و کل بازار به ارمغان می‌آورند و نوسانات کوتاه‌مدت قیمت‌ها مصون می‌مانند، این در حالی است که در ایران، انبوهی از بازیگران کوچک، فاقد قدرت چانه‌زنی در برابر خریداران بزرگ داخلی و خارجی، همواره در معرض تلاطم‌های بازار قرار دارند.
این ساختار، بخش معدن را از یک اهرم توسعه ملی به مجموعه‌ای از فعالیت‌های اقتصادی کم‌بازده و پریسک تقلیل داده است.

توسیم مسیری نو

ادامه مسیر فعلی، به معنای پذیرش یک نقش حاشیه‌ای برای صنعت معدن ایران در اقتصاد ملی و جهانی است. برای شکستن این چرخه ناکارآمدی، یک بازیگری بنیادین در سیاستگذاری و حرکت به سمت «تجمع استراتژیک» اجتناب‌ناپذیر است. دولت باید نقش تسهیل‌گر را برآی یکپارچه‌سازی بنگاه‌های کوچک ایفا کند. این امر از طریق ابزارهایی چون ارائه مشوق‌های مالیاتی و قانونی برای آینده‌ای ادغام و تملیک، حمایت از تشکیل کنسرسیوم‌های بزرگ برای توسعه پهنه‌های معدنی عظیم و اولویت‌دهی به شرکت‌های دارای صلاحیت فنی و مالی در واگذاری اهماکن پذیر است.

«کارشناس اقتصادی

وزارت راه‌وشهرسازی، در حالی طرح مسکن استیجاری ۷۵هزار واحدی را تصویب کرده که کشور با کمبود حدود ۷میلیون واحد روبه‌روست؛ همزمان اجرای برنامه هفتم و نهضت ملی مسکن معطل مانده و پیشرفت آنها زیر یک در صد بوده است. این وضعیت نشان می‌دهد که نه قوانین اجرا شده و نه طرح استیجاری متناسب با نیاز مردم است، یعنی وزارت راه و شهرسازی برنامه‌ای مؤثر و عملیاتی برای بحران مسکن ندارد؟ یا نهاد بالاتر شورای عالی شهرسازی نمی‌خواهد فکری برای این وضعیت داشته باشد؟

■ ■ ■

در حالی که رهبر معظم انقلاب اسلامی در دیدار با اعضای هیئت دولت در ۱۶ شهریور ۱۴۰۴ بر لزوم اجرای برنامه هفتم پیشرفت و حل ریشه‌ای مشکلات مسکن تأکید کردند، دولت در اقدامی جدید طرح مسکن استیجاری برای زوج‌های جوان را تصویب کرد. این طرح که با هدف کاهش فشار بازار اجاره و کمک به افشار آسیب‌پذیر ارائه شده در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ شورای عالی مسکن به تصویب رسید، اما کارشناسان معتقدند این طرح نمی‌تواند نیاز واقعی بازار مسکن را پاسخ دهد. در پنج سال اخیر بیش از ۴میلیون خانوار جدید به جمعیت کشور افزوده شده‌اند و سالانه بیش از ۳۵۰ هزار از دواج در کشور ثبت می‌شود، در حالی که تنها ۷۵هزار واحد استیجاری در طرح جدید در نظر گرفته شده است. این تفاوت بین عرضه و تقاضا نشان می‌دهد که طرح مسکن استیجاری نمی‌تواند حتی یک درصد از تقاضای موجود را پوشش دهد.

از طرفی، کارشناسان به این نکته اشاره دارند که در شرایط تورم بالا ۴۰ درصد در بخش مسکن و افزایش مداوم اجاره‌بها، طرح‌هایی که تنها به عرضه محدود واحدهای استیجاری پر داخته و از نظر کمی محدود هستند، نمی‌توانند در بلندمدت تأثیر مثبتی بر بازار مسکن بگذارند. به گفته آنها، برنامه‌های جامع‌تر و راه‌حل‌های ریشه‌ای مانند نهضت ملی مسکن، الحاق زمین‌های دولتی به پروژه‌های مسکنی، می‌تواند گامی مؤثر در حل بحران مسکن باشد. با وجود تأکیدات رهبری قوانینی مانند قانون برنامه هفتم پیشرفت و نهضت ملی مسکن، ازسوی وزارت راه و شهرسازی رها شده و در عوض، به حداقلی‌ترین طرح‌ها برای حل بحران مسکن روی آورده شده است.

راه‌حلی برای کمتر از یک درصد متقاضیان مسکن

وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده که با توجه به شرایط سخت اقتصادی و تورم موجود، در نظر دارد ۷۵هزار واحد مسکن استیجاری برای زوج‌های جوان تا پنج سال اخیر، در قالب طرحی به‌نام «بازار استیجاری عمومی مسکن» به بازار عرضه کند. حسیاله طاهرخانی، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی، در

بیراهه دولت در حل بحران مسکن رهاکردن برنامه هفتم و تصویب طرح استیجاری محدود!

کشور با کمبود حداقل ۷ میلیون مسکن مواجه است

طرح مسکن استیجاری نمی‌تواند حتی یک درصد از تقاضای موجود را پوشش دهد



علی رودمان/ جوان

این خصوص گفت: «این دستورالعمل با هدف راه‌اندازی بازار استیجارج عمومی مسکن تهیه شده است و شامل دو مدل تأمین واحدهای مسکونی آماده و ساخت مسکن استیجاری جدید با استفاده از منابع داخلی وزار تخانه است.» این طرح در راستای رفع مشکلات کوتاه‌مدت برای افرادی است که به دلیل وضعیت اقتصادی یا کمبود منابع قادر به خرید مسکن نیستند، اما کارشناسان بر این باورند که چنین طرح‌هایی صرفاً مُسکن‌هایی مقطعی هستند که به حل مشکلات اصلی بازار مسکن کمک نخواهند کرد.

در این رابطه ابوالفضل توروzy، مدیر کل سابق اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی گفت: «این طرح مسکن در بهترین حالت ظرفیت پوشش حدود ۷۰ هزار واحد مسکونی را در سال دارد که در مقایسه با تعداد ۷میلیون مستأجر در کشور کمتر از یک درصد را پوشش می‌دهد. اجرای چنین طرحی با این حجم اندک، هر چند که تلاشی قابل تقدیر است اما نمی‌تواند تنها برنامه برای پاسخگویی به نیاز گسترده جوانان برای خانه‌دار شدن باشد.»

بر آورده کند. سرمایه‌گذاری در بخش اجاره با بازده پایین، برای بخش خصوصی منطقی نیست.» در چنین شرایطی، اجرای طرح‌هایی که صرفاً به کاهش اجاره‌بها متمرکز باشند، نمی‌توانند فشار بلندمدت بازار مسکن را کاهش دهند. علت آن است که هزینه‌های مربوط به ساخت، نگهداری، مصالح، نیروی انسانی و مالیات‌ها نیز تحت تأثیر تورم پیوسته در حال رشد هستند.

طرح استیجاری چطور شکاف ۷ میلیونی بین عرضه و تقاضا را جبران می‌کند؟

یکی از مهم‌ترین موانع موجود به شکاف عمیق میان عرضه و تقاضای واقعی مسکن مربوط می‌شود، در حالی که طبق اعلام رسمی وزارت راه و شهرسازی، دولت قصد دارد تنها ۷۵ هزار واحد مسکن استیجاری را طی سه سال آینده عرضه کند، برآوردهای نمایندگان مجلس از: کمبود چندمیلیونی واحد مسکونی در کشور خبر می‌دهند که این رقم به هیچ وجه نمی‌تواند پاسخگوی تقاضای انبوه موجود، به‌ویژه در کلانشهرهایی مانند تهران، اصفهان و مشهد، باشد. علاوه بر این، با توجه به محدودیت منابع مالی وزارتخانه، عرضه مسکن

استیجاری به‌صورت محدود و مقطعی می‌تواند تنها بخش کوچکی از نیاز واقعی بازار را تأمین کند. علیرضا نوین، عضو کمیسیون عمران مجلس معتقد است: «هم‌اکنون حدود ۷ میلیون واحد مسکونی در کشور کمبود داریم و این کمبود سال‌به‌سال در حال افزایش است.»

چرا طرح استیجاری؟ در حالی که اجرای قوانین مردم را مالک خانه می‌کند

قانون جهش تولید مسکن (مصوب مجلس) یکی از قوانین کلیدی در بخش مسکن است. در ماده یک این قانون آمده که دولت موظف است نیاز سالانه مسکن کشور را براساس مطالعات «طرح جامع مسکن» تأمین و برنامه‌ریزی کند تا در چهار سال نخست، سالانه به‌صورت متوسط حداقل یک میلیون واحد عرضه شود.

عبدالجلال ايسری نماینده مجلس گفت: «از شهریور ۱۴۰۰ تا امروز باید ۴ میلیون واحد تولید می‌شد، اما از میان متقاضیان ثبت‌نامی تنها حدود یک میلیون نفر تأیید شده، ۸۰۰ هزار قرار داد امضا شده و ۶۱۸ هزار پروانه ساختمانی صادر شده است، این یعنی تاکنون ۱/۱ درصد واحدهای این طرح تحویل شده است.»

طبق برنامه هفتم توسعه نیز تمامی دستگاه‌های دولتی موظفند زمین‌های مازاد خود را برای طرح‌های مسکن به وزارت راه واگذار کنند. به گفته نصرالله پژمانفر، رئیس کمیسیون اصل ۹۰ مجلس «مشکل مسکن زمین است و در حال حاضر دو برابر مساحت کل شهرها که ۱/۸ میلیون هکتار است زمین داریم که در اختیار سازمان ملی زمین و مسکن است.» «مستأجران ایرانی سالانه ۷۰۰ هزار میلیارد تومان اجاره می‌دهند که این رقم به اندازه کل مالیات سال گذشته کشور است و یک فرد باید نیم قرن پس انداز کند تا بتواند یک واحد مسکونی کوچک خریداری کند.»

کارشناسان و نمایندگان مجلس بر این باورند که برای حل مشکلات بنیادی در بازار مسکن، وزارت راه و شهرسازی باید به برنامه هفتم توسعه و تأکیدات موجود در آن به‌ویژه در بخش نهضت ملی مسکن عمل کند. ولی‌الله یبانی نماینده مجلس گفت: «ها در حوزه مسکن کمبود قانون داریم، اگر همین قوانین مثل قانون جهش تولید مسکن و هدایت نقدینگی به سمت تولید بیش اجرا شوند، بخش عمده‌ای از بحران مسکن برطرف خواهد شد.»

بنابراین تنها با تخصیص نظام‌مند زمین‌های دولتی به پروژه‌های ساخت‌وساز و همکاری بین‌بخشی واقعی می‌توان به حل ریشه‌ای بحران مسکن امیدوار بود. طرح مسکن استیجاری صرفاً اقدامی موقت و مُسکن‌وار است که با ظرفیت اعلامی‌اش (۷۵ هزار واحد در سه سال)، در بهترین حالت کمتر از یک درصد تقاضای موجود را پوشش می‌دهد و به تنهایی نقشی در رفع بحران نخواهد داشت.

مشار کتی و سهمای تفسیر کرد. این ویژگی موجب می‌شود اجرای طرح، علاوه بر اقتصادی بودن، از منظر قانونی نیز قابل دفاع باشد و با اصول بازار سرمایه ایران همخوانی داشته باشد.

مزیت دیگر این الگو، ثبات در بازدهی و حفظ ارزش سرمایه در برابر تورم است. در شرایط رکود یا بحران اقتصادی، دارندگان سهام ممتاز سودی از حداقل سود تضمین شده خود بهره‌مند می‌شوند و در شرایط رونق، از رشد ارزش پروژه نیز سود می‌برند. به بیان دیگر، این ابزار مالی برای همه دوره‌های اقتصادی طراحی شده است؛ چه در تورم، چه در رکود و حتی در شرایط بی‌ثباتی سیاسی و ارزی. چنین سازو کاری، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های داخلی را از یک اقدام پریسک به گزینه‌ای امن و هوشمند تبدیل می‌کند.

در نهایت باید گفت الگوی سهام ممتاز سودی می‌تواند حلقه گمشده میان معادن مالی مردم و نیازهای توسعه‌ای کشور باشد. این الگو با ایجاد پیوند میان سه بخش دولت، مردم و پیمانکار، سه هدف را به طور همزمان یعنی تأمین امنیت مطمئن و مردمی برای پروژه‌ها، کاهش فشار مالی از بودجه دولت و افزایش کارایی و سرعت اجرای طرح‌ها را محقق سازد. در چنین چارچوبی، همه طرف‌ها برنده‌اند؛ مردم از سود تضمین شده و رشد ارزش سهام خود بهره‌مند می‌شوند، پیمانکار با سرمایه کمت‌ر، اما بهره‌وری بالاتر فعالیت می‌کند و دولت بدون نیاز به بدهی جدید، پروژه‌های زیرساختی را به نتیجه می‌رساند.

در شرایط فعلی اقتصاد کشورمان که نیاز به بازسازی اعتماد عمومی و هدایت نقدینگی به سمت تولید بیش از هر زمان دیگری احساس می‌شود، الگوی سهام ممتاز سودی می‌تواند راهی نو برای پیوند سرمایه‌های خرد با پروژه‌های کلان باشد. اگر این الگو با نظارت شفاف، استانداردهای حساسری می‌شود، دقیق و حمایت‌هوشمندانه دولت همراه شود؛ می‌تواند به یکی از ابزارهای پایدار و مردمی تأمین مالی توسعه تبدیل شود. مدلی که در آن، مردم شریک واقعی در آبادانی کشور خواهند بود.



می‌تواند پیوند میان دولت و ملت را در عرصه اقتصادی بازتعریف کند.

در عمل، الگوی سهام ممتاز سودی می‌تواند به پیمانکاران بزرگ نیز امکان دهد تا با منابع محدود، چندین پروژه را به‌صورت همزمان اجرا کنند. به عنوان نمونه، اگر پیمانکاری برای اجرای پروژه‌ای به هزار میلیارد تومان سرمایه نیاز داشته باشد، در گذشته ناگزیر بود بخش عمده‌ای از آن را خود تأمین کند، اما در این الگو با ۱۰ درصد آورده نقدی و فروش مابقی سهام به مردم، می‌تواند پروژه را آغاز کند. ضمانت پرداخت سود نیز از طریق دارایی‌های غیرمنقول یا وثایق معتبر انجام می‌شود. در نتیجه، ضمن تقسیم ریسک، توان اجرای پروژه‌ها در سطح ملی افزایش می‌یابد و سرمایه‌های خرد مردمی نیز به جریان توسعه وارد می‌شود.

از نظر حقوقی نیز این الگو با ساختار اقتصادی کشورمان سازگار است. پرداخت سود ثابت سهام ممتاز بر مبنای اولویت در تقسیم سود شرکت است، نه بر مبنای ربا یا بهره پول. در نتیجه می‌توان آن را در قالب عقود

کریدورهای ترازبستی، مجتمع‌های بزرگ معدنی، نیروگاه‌ها و زیرساخت‌های انرژی. این طرح‌ها به دلیل ارتباط مستقیم با صادرات و درآمد آرزى، می‌توانند ضمن تأمین سود سرمایه‌گذاران، به تقویت پایه‌های تولید ملی و افزایش تاب‌آوری اقتصادی کشورمان کمک کنند. وقتی مردم مستقیماً در پروژه‌هایی سرمایه‌گذاری کنند که منجر به توسعه زیرساخت و درآمد آرزى می‌شود، در واقع در رشد اقتصادی و ثبات مالی کشور سهیم شده‌اند.

اجرای این الگو، علاوه بر تأمین مالی، پیامدهای مثبتی در حوزه اعتماد و همبستگی اجتماعی نیز دارد. در سال‌های اخیر فاصله میان دولت، مردم و بخش خصوصی در زمینه سرمایه‌گذاری معنادار است. بسیاری از مردم، سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ملی را امری دور از دسترس می‌دانند و تنها شاهد نتایج آن در دور هستند، اما با سهام ممتاز سودی این فاصله بر داشته می‌شود. هر فرد، صرف‌نظر از میزان سرمایه‌اش، می‌تواند در پروژه‌های ملی مشارکت کند و از منافع آن بهره‌مند شود. این همان حس مشارکت واقعی در توسعه است؛ حسی که

پشتوانه واقعی و پیوند مستقیم با پروژه‌های فیزیکی کشور می‌تواند اعتماد عمومی را بازسازی کند. از سوی دیگر، پیمانکار به دلیل وابستگی سود خود به موفقیت پروژه، انگیزه دارد تا کار را سریع‌تر و با کیفیت بالاتر به پایان برساند. برخلاف الگوهای سنتی پیمانکاری که گاه تأخیر در پروژه به نفع پیمانکار تمام می‌شود، در این الگو هر چه پروژه زودتر به بهره‌برداری برسد، سود پیمانکار نیز بیشتر خواهد بود.

دولت نیز در این میان نقش تسهیل‌گر و پشتیبان دارد. دولت می‌تواند از ابزارهای خود برای تقویت اطمینان در بازار سهام استفاده کند، از جمله تضمین حداقل سود، اعطای معافیت مالیاتی، یارانه انرژی، مجوزهای ویژه یا حتی پشتیبانی از محل صندوق توسعه ملی. بدین ترتیب، دولت بدون آنکه نیاز به تزریق مستقیم بودجه داشته باشد، با تضمین اعتماد مردم، عملاً زمینه تأمین مالی مردمی پروژه‌های بزرگ را فراهم می‌کند.

چنین رویکردی علاوه بر کاهش فشار بر بودجه عمومی، به کنترل پایه پولی و مهار تورم نیز کمک می‌کند، چراکه منابع از مسیر سرمایه‌گذاری مولد و واقعی هدایت می‌شوند، نه از طریق استقراض یا چاپ پول.

از منظر اقتصادی، سهام ممتاز سودی ابزار جذابی است که میان «سرمایه» و «بدهی» قرار می‌گیرد. از یک سو، چون سود مشخصی دارد، رفتاری مشابه اوراق با درآمد ثابت نشان می‌دهد؛ از سوی دیگر، چون بر دارایی واقعی پروژه استوار است، امکان افزایش ارزش را نیز در صورت رشد پروژه فراهم می‌کند. بدین ترتیب، این نوع سهام هم برای سرمایه‌گذاران محتاط و کم‌ریسک مناسب است و هم برای آنهایی که به دنبال سود بالاتر در فضای تورمی هستند، جذابیت دارد. در واقع، سهام ممتاز سودی نوعی تعادل میان اطمینان و بازدهی ایجاد می‌کند؛ ویژگی‌ای که در اقتصاد پررونجان امروز کمیاب است.

پروژه‌هایی که قابلیت استفاده از این الگو را دارند، عمدتاً طرح‌های بزرگ و پیشران در حوزه‌های کلیدی اقتصاد هستند؛ از جمله پروژه‌های پتروپالایشگاهی،